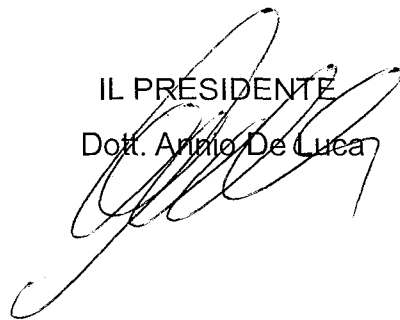
*Consiglio Notarile Distrettuale*

Viale Teracati, 31 – Tel. 0931 413901 – Fax 413902
96100 SIRACUSA

***Il Presidente***

Siracusa lì 15 Luglio 2016

Ai
Sigg. Consiglieri Comunali – Palazzolo A.
Sig. Salvatore Cappellani
Sig. Fabio Fancello
Sig.ra Carmela Spada

Prot. N. 797.......
Oggetto: Richiesta valutazione atti

Inoltriamo la nostra considerazione sugli atti sottoposti alla valutazione di codesto Consiglio, teniamo a precisare che il Consiglio Notarile è l'organo preposto alla vigilanza dei Notai e non un organo preposto per dare pareri a terzi.

Ciò nonostante, si è ritenuto opportuno e doveroso dare il nostro giudizio per la certezza della circolazione dei beni immobili, messa a repentaglio dagli atti presentati alla ns. attenzione, e per l'evasione fiscale che in alcuni casi si è concretizzata.

Per tale motivo, l'estratto inviatoVi sarà inoltrato anche all'Agenzia del Territorio e all'Agenzia delle Entrate.

IL PRESIDENTE
Dott. Annio De Luca

# Consiglio Notarile Distrettuale

*Viale Teracati, 31 – Tel 0931 413901 – Fax 413902*
***96100 SIRACUSA***

## Estratto Verbale Delibera Consiglio Notarile del 12 Luglio 2016

L'anno duemilasedici il giorno dodici del mese di Luglio alle ore dieci in Siracusa e nei locali della sede del Consiglio Notarile, siti in Viale Teracati n. 31, si è riunito il Consiglio Notarile per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

OMISSIS

**4.** Richiesta parere su regolarità/ipotesi di nullità rogiti Segretario Comunale di Palazzolo Acreide.

OMISSIS

Sono presenti i Notai: Annio De Luca Presidente, Rossana Calvanico Segretario, Sebastiano La Ciura, Gloria Lugari, Giovanni Battista, Consiglieri.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara valida e aperta la seduta.

OMISSIS

A questo punto alle ore 10.30 è presente anche il Notaio Emanuele Pensavalle

OMISSIS

Sul **quarto** punto all'ordine del giorno: In relazione alla richiesta, pervenuta da alcuni Consiglieri del Comune di Palazzolo Acreide, diretta ad ottenere un parere in ordine alla regolarità formale e sostanziale di nr. sette atti rogati dal Segretario Comunale del detto Comune, dei quali hanno allegato copia; Il Consiglio, dopo attenta disamina dei detti atti, ha rilevato che tutti gli atti trasmessi sono affetti da ipotesi di invalidità, nonchè da violazione della normativa sull'antiriciclaggio. Specificamente:

**1)** L'atto identificato dal nr. Rep. **653**: Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale delle parti; manca l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale delle parti; manca l'indicazione dei confini dell'immobile; manca la dichiarazione di conformità dell'immobile ai dati catastali; con riguardo al pagamento del prezzo risultano corrisposti €. 8.470,00 " a titolo di deposito cauzionale", ma senza l'analitica indicazione delle modalità di pagamento di detta somma; manca la menzione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo;

all'art. 7 vi è riferimento a una norma abrogata nel 2003 pertanto da tempo non più in vigore alla data di stipula dell'atto; infine manca l'analitica indicazione delle dichiarazioni necessarie al fine di poter usufruire delle agevolazioni in materia di acquisto prima casa; non c'è nessuna traccia delle menzioni urbanistiche, prevista dalla legge a pena di nullità

**2)** L'atto identificato dal nr. Rep. **663**: Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale delle parti; manca l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale delle parti; manca l'indicazione dei confini dell'immobile; con riguardo al pagamento del prezzo risultano corrisposti €. 6.181,80 ma senza l'analitica indicazione delle modalità di pagamento di detta somma; manca la menzione, ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo; all'art. 10 vi è riferimento a una norma abrogata nel 2003 pertanto da tempo non più in vigore alla data di stipula dell'atto; infine all'art. 11, non c'è nessuna traccia delle menzioni urbanistiche, prevista dalla legge a pena di nullità.

**3)** L'atto identificato dal nr. Rep. **724**: Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale delle parti; manca l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale delle parti; manca l'indicazione dei confini dell'immobile; manca la dichiarazione della conformità dell'immobile ai dati catastali; con riguardo al pagamento del prezzo risultano corrisposti €. 7.065,00 senza l'analitica indicazione delle modalità di pagamento di detta somma, manca la menzione, ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo; all'art. 10 vi è riferimento a una norma abrogata nel 2003 pertanto da tempo non più in vigore alla data di stipula dell'atto; infine non c'è nessuna traccia delle menzioni urbanistiche, prevista dalla legge a pena di nullità.

**4)** L'atto identificato dal nr. Rep. **812:** Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale delle parti; manca l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della parte acquirente; manca l'indicazione della natura dell'atto; l'oggetto dell'atto è palesemente incerto atteso che viene venduta la piena proprietà di un'"area di mq. 33 " " riportato al catasto urbano al foglio 72 part. 5182 cat. C/3"; all'art. 2 risulta una palese violazione della normativa antiriciclaggio in quanto il pagamento in contanti è superiore al limite all'epoca consentito dalla legge ; manca l'indicazione dei confini dell'immobile; manca la dichiarazione della conformità dell'immobile ai dati catastali e alla planimetria depositata al catasto ( atteso che l'oggetto della compravendita è qualificata come " area", ma è censita nel catasto fabbricati come "C/3)"; manca la menzione, ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo; infine non c'è nessuna traccia delle menzioni urbanistiche, prevista dalla legge a pena di nullità; infine risulta allegata all'atto una visura catastale dell'immobile ma nell'atto non esiste alcuna menzione in ordine al detto allegato.

**5)** L'atto identificato dal nr. di Rep. **857**: Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale delle partei; manca la dichiarazione della

conformità dell'immobile ai dati catastali; con riguardo al pagamento del prezzo risulta che esso è di €. 60.000,00 che detto prezzo è stato corrisposto mediante pagamenti frazionati senza l'indicazione delle modalità di pagamento di detta somma, manca la menzione, ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo; all'art. 7 vi è riferimento a una norma abrogata nel 2003 pertanto da tempo non più in vigore alla data di stipula dell'atto; infine non c'è nessuna traccia delle menzioni urbanistiche, prevista dalla legge a pena di nullità; infine manca l'analitica indicazione delle dichiarazioni necessarie al fine di poter usufruire delle agevolazioni in materia di acquisto prima casa.

**6)** L'atto identificato dal nr. di Rep. **859**: Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale delle parti; manca la dichiarazione della conformità dell'immobile ai dati catastali; con riguardo al pagamento del prezzo risulta che esso è di €. 37.000,00 che detto prezzo è stato corrisposto mediante pagamenti frazionati senza l'indicazione delle modalità di pagamento di detta somma, manca la menzione, ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo; all'art. 6 vi è riferimento a una norma abrogata nel 2003 pertanto da tempo non più in vigore alla data di stipula dell'atto; infine non c'è nessuna traccia delle menzioni urbanistiche, prevista dalla legge a pena di nullità; manca l'analitica indicazione delle dichiarazioni necessarie al fine di poter usufruire delle agevolazioni in materia di acquisto prima casa.

**7)** L'atto identificato dal nr. di Rep. **899**: Manca la dichiarazione, da parte dell'ufficiale rogante, relativa alla certezza dell'identità personale e dei poteri delle parti; manca la dichiarazione della conformità dell'immobile ai dati catastali; con riguardo al pagamento del prezzo risulta che esso è di €. 143.000,00 e che detto prezzo è stato corrisposto mediante due pagamenti ma risulta che solo per uno di questi ( relativi all'importo di E. 129.275,00 ) sono indicate le modalità di pagamento costituiti da assegni circolari; manca la menzione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dell'analitica indicazione delle modalità di pagamento del detto prezzo; all'art. 6 la parte acquirente chiede di pagare le imposte dell'atto " con criterio della c.d. valutazione catastale automatica ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. 131/86"; tuttavia questa norma è inapplicabile alla fattispecie in oggetto, trattandosi di acquirente non persona fisica; all'art. 9 vi è riferimento a una norma abrogata nel 2003 pertanto da tempo non più in vigore alla data di stipula dell'atto; infine in tutti gli atti in oggetto manca la menzione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dell'eventuale intervento, o meno, di mediatori immobiliari.

OMISSIS

Non essendovi altro da deliberare, il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore tredici e minuti dieci

Il Presidente F.to ( IL PRESIDENTE Notaio Annio De Luca)

Il Segretario F.to (IL SEGRETARIO Notaio Rossana Calvanico)

Il presente estratto è conforme all'originale che trovasi trascritto nel Registro delle deliberazioni di questo Consiglio.

Le parti omesse non contrastano né modificano quanto sopra riportato.

Siracusa lì, ...15 LUG. 2016.......

IL SEGRETARIO
D.ssa Rossana Calvanico

Dott.ssa Rossana Calvanico